

უძრავი და მოძრავი  
ქონების შემფასებელი

ვახტანგ გიგაშვილი  
პ/ნ 59001046198

სერტიფიკატი № A - 1225  
სერტიფიკატი № P - 0984

იურიდიული მისამართი: ქ. გორი, ბაგრატიონის ქ. №40  
ელ.ფოსტა: vakhtanggigashvili@gmail.com  
ტელ: 557 71 12 76

## დამოუკიდებელი შემფასებლის ანგარიში #167

სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების (სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის სკოლის შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1) 83 კვ.მ ფართის ოთახი და სკოლის ტერიტორიაზე მდებარე 2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტული მოედანი ხელოვნური საფარით)) ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასების შესახებ

ანგარიშის ხელმოწერის თარიღი

19.02.2025 წელი

## ანგარიშის შინაარსი

დამოუკიდებელი შემფასებლის ანგარიში	5
1.0. შეფასების ობიექტის აღწერა	6
1.1. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა	6
1.2. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა	7
1.2.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა	7
1.2.2. გაუმჯობესებების აღწერა	8
1.2.3. ვიზუალიზაცია	
1.2.4. ადგილმდებარეობისა და უშუალო გარემოცვის აღწერა	12
2.0. შეფასების მეთოდოლოგია	15
2.1. ზოგადი	15
2.2. საბაზრო მიდგომა	17
2.3. შემოსავლის კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა	18
2.4. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა	19
3.0. უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება	20
4.0. შეზღუდვები და დაშვებები	20
5.0. ღირებულების შეფასება	21
5.1. შენობის საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასება (საბაზრო მიდგომა)	21-24
5.2. სპორტული მოედნის საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასება (საბაზრო მიდგომა)	21-30
დანართი N1 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან	2 ფ

## სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლის დირექტორს ქალბატონ შორენა მუზაშვილს

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში შეფასების ობიექტი) ღირებულების შეფასება.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ ანგარიშის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

ამ ანგარიშში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით შემფასებლის მიერ 2025 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების ყოველთვიურ საბაზრო საიჯარო ქირად შეფასებულ იქნა:

- 1) 83 კვ.მ ფართის ოთახის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა - 100 ასი ლარი /დამრგვალებული/,
- 2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტული მოედნის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა - 100 ასი ლარი /დამრგვალებული/...

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2025 წელს გამოქვეყნებული შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კრებულის შესაბამისად. შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებითა და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნდა შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსისა და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებელთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევების გარდა.

დამოუკიდებელი შემფასებელი

**ვახტანგ გიგაშვილი (პ/ნ 59001046198)**

**Vakhtang** Digitally signed  
**Gigashvili** by Vakhtang  
Gigashvili  
Date:  
2025.02.19  
14:54:10 +04'00'

# შემფასებლის სერტიფიკატი

 <b>შეფასებლისა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო</b> <b>VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY</b> certification.org.ge		 საქ GAC სტატისტიკური ცოდნის სერტიფიკატი GAL-PC-0016
<b>შეფასებლის</b> <b>სერტიფიკატი</b>		<b>CERTIFICATE OF COMPETENCY</b>
მფლობელი: <b>ვახტანგ გიგაშვილი</b> პირადი № 59001046198 უძრავი ქონების შემფასებელი		Issued to: <b>VAKHTANG GIGASHVILI</b> Personal No. 59001046198 <b>REAL PROPERTY APPRAISER</b>
საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2 სერტიფიკატის № <b>A-1225</b> გაცემის თარიღი: 31.05.2023 მოქმედების ვადა: 31.05.2025		Base: <b>Certification Scheme No.2</b> Certificate No. <b>A-1225</b> Issuance date: <b>31.05.2023</b> Expiration date: <b>31.05.2025</b>
 პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი <b>Head of Professional Certification Body:</b>		 ნ. მახარობლიძე <b>N. Makharoblidze</b>



შეფასებულთა და შესაბამთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო  
 VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY  
 certification.org.ge



სერტიფიკაციის  
 სერტიფიკატი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: ვახტანგ გიგაშვილი

Issued to: VAKHTANG GIGASHVILI

პირადი № 59001046198

Personal No. 59001046198

მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებელი

TANGIBLE PERSONAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №3

Base: Certification Scheme No.3

სერტიფიკატის № P-0611

Certificate No. P-0611

გაცემის თარიღი: 29.04.2022

Issuance date: 29.04.2022

მოქმედების ვადა: 29.04.2024

Expiration date: 29.04.2024



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს  
 ხელმძღვანელი



Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე  
 N. Makharoblidze

**დამოუკიდებელი შემფასებლის ანგარიში**

ანგარიშის #:	167
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2025 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული N02 ხელშეკრულება სამემფასებლო მომსახურების შესახებ.

<b>კლიენტი:</b>	სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლა.
<b>შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):</b>	უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს (სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის სკოლის შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1) 83 კვ.მ ფართს და სკოლის ტერიტორიაზე მდებარე 2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტულ მოედანს ხელოვნური საფარით).
<b>შესაფასებელი ქონების ტიპი:</b>	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს.
<b>მისამართი:</b>	გორის მუნიციპალიტეტის სოფელი პატარა მეჯვრისხევი.
<b>მესაკუთრე:</b>	სახელმწიფო.
<b>მოსარგებლე:</b>	სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლა.
<b>შეფასების მიზანი:</b>	შეფასების ობიექტის საბაზრო საიჯარო ქირის ოდენობის შეფასება ფართის იჯარით გაცემის მიზნებისთვის.
<b>შეფასების სავარაუდო გამოყენება:</b>	დამკვეთის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ.
<b>შეფასებული ღირებულება:</b>	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულება.
<b>შეფასების ვალუტა:</b>	ეროვნული ვალუტა-ლარი.
<b>თარიღები:</b>	ინსპექტირების თარიღი - 18/02/2025 წელი. ანგარიშის მომზადების თარიღი- 18/02/2025 - 19/02/2025 წელი. ქონების ღირებულების შეფასების თარიღი- 19/02/2025 წელი.
<b>შეფასების სტანდარტები:</b>	შემფასებლის მიერ შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IVSC) მიერ 2025 წელს გამოქვეყნებული სტანდარტების შესაბამისად. შეფასებისათვის გამოყენებულია ამ სტანდარტების შემდეგი ძირითადი ნაწილები: შესავალი გლოსარი შსს-ების სტრუქტურული საფუძვლები შსს 101. სამუშაოს მასშტაბები; შსს 102. გამოკვლევა და შესაბამისობა; შსს 103. ანგარიშის მომზადება; შსს 104. ღირებულების საფუძვლები; შსს 105. შეფასების მიდგომები და მეთოდები; შსს 400. ინტერესები უძრავ ქონებაში.

## 1.0. შეფასების ობიექტის აღწერა

### 1.1. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

იურიდიული მახასიათებლების აღწერის მიზნით ჩვენს მიერ მოპოვებულ იქნა ამონაწერი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერნეტ გვერდიდან ([www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)), იხ.დანართი N1



## 1.2 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისამართი:	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი.
საკადასტრო კოდი:	66.53.07.328
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს (სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის სკოლის შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1) 83 კვ.მ ფართს და სკოლის ტერიტორიაზე მდებარე 2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტულ მოედანს ხელოვნური საფარით).

### 1.2.1 მიწის ნაკვეთის აღწერა

აკადასტრო რუკა	
----------------	--

	წყარო: <a href="http://www.napr.gov.ge">www.napr.gov.ge</a>
ზედაპირი:	ძირითადად სწორი.
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა.
პარკინგი:	საკუთარი.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	მიწაზე განთავსებულია სკოლის შენობა.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს არანაირი სასარგებლო წიაღისეულის მარაგი.
ნიადაგები /გრუნტი/:	ნიადაგების შესახებ ანგარიშის შედეგადად შეუძლებელი იყო და ამიტომ ნიადაგის ან ქვე-ნიადაგის შესახებ არანაირი მოსაზრება არ არის გამოთქმული. ითვლება, რომ ტერიტორიაზე არსებული ნიადაგები შეესაბამება განსახილველი საკუთრების ადგილზე არსებული შენობის შენარჩუნებას.

### 1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	2 ერთეული.
არსებული გამოყენება:	ვაკანტურ მდგომარეობაშია.
შენობის ტიპი	კაპიტალური შენობა (იხილე ვიზუალიზაცია).
აღწერა	შეფასების ობიექტის შემადგენელი გაუმჯობესება მოიცავს უძრავ ქონებას, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისაგან (საერთო ფართობი 10491.00 კვ.მ.) და შენობებისაგან შენობა საერთო ფართობით-1610.34 კვ.მ, I სართული-772.15 კვ.მ, II სართული-838.19 კვ.მ, N2 საერთო ფართობით-20.25 კვ.მ. <b>საიდანაგ შეფასებას ექვემდებარება</b> პირველ სართულზე მდებარე 1) 83 კვ.მ ფართის ოთახი და სკოლის ტერიტორიაზე მდებარე 2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტულ მოედანი ხელოვნური საფარით)). სკოლის შენობა არის 2021 წ აშენებული და გარემონტებული, ობიექტს გააჩნია სველი წერტილები, შეფასების ობიექტი აღჭურვილია ყველა საინჟინრო კომუნიკაციით და



შეყვანილია ცენტრალური გათბობა, რემონტის დონე შეიძლება შეფასდეს, როგორც საშუალო რემონტი.

### ვიზუალიზაცია











#### 1.2.4 ადგილმდებარეობისა და უშუალო გარემოცვის აღწერა

##### *ქუჩის აღწერა*

შეფასების ობიექტი მდებარეობს გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევში მდებარე სკოლის პირველ სართულზე და მიმდებარე ტერიტორიაზე.

##### *მდებარეობის აღწერა*

ადმინისტრაციული /მუნიციპალიტეტი/	რაიონი	გორის მუნიციპალიტეტი.
მიღწევადობა ტრანსპორტით		ტრანსპორტით მისადგომლობა არ არის შეზღუდული.
დაშორება ქუჩიდან		შესაფასებელ ქონებას გააჩნია გასასვლელი ქუჩაზე.
ბაზრის სეგმენტის შერჩევა /საზღვრები/		შემფასებლმა შეფასებისთვის აუცილებელი ანალოგების მოძიების მიზნით შეარჩია გორის მუნიციპალიტეტი.
ქუჩის დანიშნულება		მეორე ხარისხოვანი.
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა		საშუალო.
ფეხით მოსიარულების რაოდენობა		საშუალო.
მოსახლეობის სიმჭიდროვე		საშუალო.

განაშენების ტიპი	შერეული (საცხოვრებელი, კომერციული , ადმინისტრაციული დანიშნულების მქონე შენობები).
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდეციები	არასაცხოვრებელი .





## 2.0 შეფასების მეთოდოლოგია

### 2.1 ზოგადი

შემფასებლის მიერ შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2025 წლის იანვარში განახლებული სტანდარტების შესაბამისად და შეფასებულია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

#### საბაზრო საიჯარო ქირა

##### *„40. შს-ებით განსაზღვრული ღირებულების საფუძველი - საბაზრო საიჯარო ქირა*

40.1 გამოთვლადი ფულადი სიდიდე, რომლითაც შეფასების თარიღისათვის ქონება ან მისი რაღაც ნაწილი უნდა გაიცეს იჯარით, დაინტერესებული მეიჯარის მიერ დაინტერესებულ მოიჯარეზე შესაფერისი საიჯარო პირობებით, “გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით” დადებული გარიგებით, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

40.2 საბაზრო საიჯარო ქირის გამოყენება ღირებულების საფუძველად შეიძლება იმ შემთხვევაში, როდესაც შემფასებელი აფასებს იჯარას, ან იჯარით წარმოქმნილ ინტერესს. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის განხილვა და ასევე საბაზრო საიჯარო ქირის განხილვაც, თუ განსხვავებულია.

40.3 საბაზრო საიჯარო ქირის ინტერპრეტაციაში დასახმარებლად შესაძლებელია ზემოთ განხილულ საბაზრო ღირებულების განმარტებაში გათვალისწინებული კონცეპტუალური საფუძველების გამოყენება კერძოდ, განგარიშებითი თანხიდან სპეციალურად გამორიცხულია განსაკუთრებული პირობების, მოსაზრებების ან დათმობების გავლენით აწეული ან დაწეული საიჯარო ქირა. „ იჯარის შესაფერისი პირობები „ ისეთი პირობებია , რომლებზეც, ჩვეულებრივ, შეთანხმდებოდნენ ამ ტიპის ქონების ბაზარზე ბაზრის მონაწილეები შეფასების თარიღისათვის. საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასება (სიდიდე) ანგარიშში უნდა აისახოს მხოლოდ იჯარის ძირითად პირობებთან ერთად.

40.4 სახელშეკრულებო საიჯარო ქირა არის საიჯარო ქირა, რომელიც გადასახდელია ფაქტობრივი იჯარის პირობების თანახმად. იგი შეიძლება იყოს ფიქსირებული (წინასწარ განსაზღვრული) თანხა იჯარის მთელი ვადისთვის , ან ცვალებადი . საიჯარო ქირის განსხვავებების გამოთვლის სიხშირე და საფუძველი განსაზღვრული იქნება საიჯარო ხელშეკრულებაში და შემფასებლისთვის სავალდებულოა მათი დადგენა და ცოდნა, მეიჯარის კუთვნილი მთლიანი სარგებლისა და მოიჯარის ვალდებულებების დასადგენად.

40.5 გარკვეულ გარემოებებში შეიძლება აუცილებელი იყოს საბაზრო საიჯარო ქირის სიდიდის შეფასება არსებული იჯარის პირობების საფუძველზე (მაგ: საიჯარო ქირის დადგენის მიზნით, როდესაც საიჯარო პირობები არსებობს და მამასადამე, არ იგულისხმება, რომ საიჯარო ქირა წარმოადგენს წარმოსახვითი იჯარის ნაწილს).

40.6 საბაზრო საიჯარო ქირის დადგენისას შემფასებელი ვალდებულია გაითვალისწინოს:

ა) ისეთი საბაზრო საიჯარო ქირისთვის , რომელიც რომელიმე იჯარის საგანია - ამ იჯარის ვადები და პირობები მიიჩნევა იჯარის შესაფერისი პირობებად, თუ ეს ვადები და პირობები არ არის უკანონო, ან არ ეწინააღმდეგება ნორმატიულ-საკანონმდებლო ბაზას; და

ბ) ისეთი საბაზრო საიჯარო ქირისთვის, რომელიც არ არის რომელიმე იჯარის საგანი - პირობითი ვადები და პირობები იქნება წარმოსახვითი იჯარის პირობები, რომლებზეც ჩვეულებრივ შეთანხმდებოდნენ ამ ტიპის ქონების ბაზარზე ბაზრის მონაწილეები შეფასების თარიღისთვის.

#### გამოყენებული შეფასების მიდგომები

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- საბაზრო მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას იმ ანალოგების მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო მიდგომა. შემფასებელმა ქონების შესაფასებლად ვერ გამოიყენა შემოსავლებისა და დანახარჯების მიხედვით მიდგომა სათანადო ინფორმაციის არარსებობის გამო.

## 2.2 საბაზრო მიდგომა

მიდგომა საბაზრო მიდგომის შედეგად ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება აქტივის შედარებით იდენტურ ან შესადარის (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც არსებობს ინფორმაცია.

პროცედურა შემფასებელმა საბაზრო მიდგომის გამოყენებისას გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- გამოიკვლია ბაზარი.
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე.
- შეარჩია შედარების ადეკვატური ერთეულები.
- შეადარა, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით
- მოახდინა რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით.

შედარების ელემენტები შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტებისა და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ....
- გაყიდვის პირობები ....
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ....
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

## 2.3 შემოსავლის კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

### დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომლებიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებსა და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში.

გამოთვლის ფორმულა  $MV = \sum NOI_1 / (1+i)^1 + FV / (1+i)^n$

ფორმულა

სადაც:

MV – საბაზრო ღირებულება;

NOI<sub>1</sub> – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (<sup>1</sup>) პერიოდისათვის;

FV – პერიოდის ბოლოს გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

i – დისკონტირების განაკვეთი;

n – ფლობის პერიოდი;

<sup>1</sup> – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა.

### პირდაპირი კაპიტალიზაციის (მეთოდი)

არსი მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შეფასდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.

გამოთვლის ფორმულა  $MV = NOI / RO$

ფორმულა

სადაც:

MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება;

NOI – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;

RO – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი;

პროცედურა მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანმიმდევრობას:

ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (პმშ) (პმშ=მთლიანი შემოსავალი/ფართობი x საბაზრო ქირა/ + სხვა შემოსავალი);

ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშ=პმშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან);

ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებსა და რეზერვებს;

ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს (NOI=ემშ-ხარჯები);

ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (RO);

ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI/ RO);

## 2.4 დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

**მიდგომა** დანახარჯების მიხედვით მიდგომით ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე, მიწის ნაკვეთის შეძენასა და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

**პროცედურა** მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

ნაბიჯი 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;

ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან ალდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;

ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური)/ გაანგარიშება;

ნაბიჯი 4. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან ალდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 2 – ნაბიჯი 3/;

ნაბიჯი 5. უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 1 + ნაბიჯი 4/.

## 3.0 უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

### დეფინიცია

საუკეთესო და ეფექტური გამოყენება შეიძლება განვსაზღვროთ, როგორც გამოყენება, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ოთხ კრიტერიუმს, კერძოდ: უნდა იყოს

იურიდიულად დასაშვები.

ფიზიკურად შესაძლებელი.

ფინანსურად განხორციელებადი.

მაქსიმალურად პროდუქტიული.

შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

1. ვაკანტური მიწის ნაკვეთისათვის;
2. გაუმჯობესებების (გაუმჯობესებელი) მქონე მიწის ნაკვეთისათვის.

შეფასების ობიექტი ამჟამად ვაკანტურია, თუმცა უნდა გაიცეს იჯარით. შემფასებელს მიაჩნია, რომ შეფასების თარიღისათვის შესაფასებელი ქონების უმაღლესსა და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს სწორედ მისი იჯარით გაცემა.

## 4.0 შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი არის სახელმწიფო საკუთრებაში, მაგრამ ობიექტით მოსარგებლეა სსიპ - გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქიწნისის საჯარო სკოლა.
3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (ამ ანგარიშში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.
4. შემფასებელს არ ევალება და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურსა და სხვა მოთხოვნებს.
5. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ შეფასებულ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
6. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგსა და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.



## 5.0 ღირებულების შეფასება

### 5.1 შენობის საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასება (საბაზრო მიდგომა)

#### შედარების პროცესში გამოყენებული ანალოგები

შედარების პროცესისათვის აუცილებელი შესადარისი ანალოგების მოძიების მიზნით შემფასებელმა შეარჩია ბაზრის სეგმენტი (ადგილმდებარეობის მიხედვით) კერძოდ ქალაქ გორისა და გორის მუნიციპალიტეტის ბაზრის სეგმენტის ფარგლებში განახორციელა იჯარაზე შეთავაზებების ანალიზი.

ჩატარებული ანალიზის შედეგად შედარების პროცესისათვის შერჩეული და გამოყენებული იქნა მხოლოდ შეთავაზებები იჯარაზე :

შეფასების ობიექტისა და ანალოგების მონაცემები:

ობიექტის მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
მისმართი	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი	ქალაქი გორი, სტალინის გამზ.	ქალაქი გორი, სტალინის გამზ.	ქალაქი გორი, შინდისის გზატკეცილი
ქონების ტიპი	მიწა და შენობა	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
ტრანზაქციის ტიპი	იჯარა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
ტრანზაქციის თარიღი		13.01.2025	20.01.2025	24.01.2025
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
შენობა/ნაგებობების მთლიანი რაოდენობა	1	1	1	1
შენობა-ნაგებობების მთლიანი ფართი კვ.მ	83.00	3500	150	800
შენობა-ნაგებობების ფიზიკური მდგომარეობა (რემონტის დონე)	2021 წ აშენებული, საშუალო რემონტი	ძველი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი
სველი წერტილები	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
კომუნიკაციები	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
ინფორმაციის წყარო		myhome.ge	home.ge	home.ge
ID ან კონტაქტი		596125552	577020904	599502556
მეიჯარე		-	-	-
მოიჯარე		-	-	-
საიჯარო ქირა მთლიანი		28563	31736	4570
1 კვ.მ ფასი		8	212.00	6.00

№	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
---	----------------------	-------------------	------------	------------	------------

1	საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		<b>8.00</b>	<b>212.00</b>	<b>6.00</b>
2	ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		<b>8.00</b>	<b>212.00</b>	<b>6.00</b>
3	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	შესწორება		-15%	-15%	-15%
	შესწორებული ფასი		<b>6.8</b>	<b>180</b>	<b>5</b>
4	იჯარით გაცემასთან დაკავშირებული შემდგომი დანახარჯები	არა	არა	არა	არა
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		<b>6.8</b>	<b>180</b>	<b>5</b>
5	ბაზრის პირობები (თარიღი)		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		<b>6.8</b>	<b>180</b>	<b>5</b>
6	ადგილმდებარეობა:				
6.1	ქუჩა და მისადგომლობა	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი	უკეთესი	უკეთესი	უკეთესი
	შესწორება	-	-55%	-95%	-35%
	შესწორებული ფასი		<b>3.06</b>	<b>9</b>	<b>3.25</b>
6.2	კომერციული მიმზიდველობა		უკეთესი	უკეთესი	უკეთესი
	შესწორება		-55%	-85%	-65%
	შესწორებული ფასი		<b>1.38</b>	<b>1.35</b>	<b>1.14</b>
6.3	სხვა		მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		<b>1.38</b>	<b>1.35</b>	<b>1.14</b>
7	ფიზიკური მახასიათებლები:				
7.1	ძირითადი შენობების ფართობი კვ.მ	83.00	3500	150	800
	შესწორება		0%	0%	0%

	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.38</b>	<b>1.35</b>	<b>1.14</b>
7.2	ძირითადი შენობების კრონოლოგიური ასაკი, რემონტის დონე	ახალი აშენებული, საშუალო რემონტი	ძველი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი
	შესწორება		-10%	-10%	0%
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
7.3	ექსტერიერი და ინტერიერი	-	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0%	0%	0%
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
7.4	პარკირების პირობები	-	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
7.5	კომუნიკაციები	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
8	ეკონომიკური მახასიათებლები	-	-	-	-
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
9	გამოყენება	-	-	-	-
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
10	ქონების მოძრავი კომპონენტები	არა	არა	არა	არა
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	<i>შესწორებული ფასი</i>		<b>1.24</b>	<b>1.22</b>	<b>1.14</b>
	შეწონვის კოეფიციენტი	<b>1,00</b>	0.4	0.2	0.4
	შეწონილი ფასები		<b>0.50</b>	<b>0.24</b>	<b>0.46</b>

შეფასებული ღირებულება კვ.მ ლარი	<b>1.20</b>
ძირითადი შენობების ფართობი კვ.მ	<b>83.00</b>
შეფასებული მთლიანი ღირებულება ლარი	<b>99.27</b>

შეფასებული მთლიანი ღირებულება /დამრგვალებული/ ლარი	<u>100.00</u>
----------------------------------------------------	---------------

**კორექტირებების ახსნა:**

1) უარყოფითი შესწორება შეტანილია გაყიდვის პირობების შედარების ელემენტში - 15%-ის ოდენობით, რომლის შინაარსი მდგომარეობს შემდგომში, რომ ბაზარზე როგორც წესი შეთავაზების ფასში შედის 10-15%-იანი ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ("ლიუფტს") ან/და მაკლერის ინტერესს.

2) შესწორება შეტანილია ადგილმდებარეობის შედარების ელემენტში:

2.1 შემფასებელს მიაჩნია და ბაზარზე ჩამოყალიბებულია მსგავსი მოსაზრება, როგორც ქუჩა და მისადგომლობა, ასევე კომერციული მიმზიდველობა არსებითად უკეთესი აქვს ანალოგებს, ვიდრე შეფასების ობიექტს, შესაბამისად განხორციელდა უარყოფითი შესწორებების შეტანა ანალოგების ფასებზე.

3) შესწორება შეტანილია ფიზიკური მახასიათებლების შედარების ელემენტში: - ძირითადი შენობების ქრონოლოგიური ასაკი, რემონტის დონე - აღნიშნულ ელემენტში ანალოგები უკეთესია შეფასების ობიექტზე, შესაბამისად, რომ გაგვეთანაბრებინა შეფასების ობიექტი და ანალოგები განხორციელდა უარყოფითი შესწორებების შეტანა ანალოგების ფასებზე.

**სპორტული მოედნის საბაზრო საიჯარო ქირის შეფასება:  
შეფასების ობიექტისა და ანალოგების მონაცემები:**

ობიექტის მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
მისმართი	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი	ქალაქი გორი, სტალინის გამზ.	ქალაქი გორი, სტალინის გამზ.	ქალაქი გორი, შინდისის გზატკეცილი
ქონების ტიპი	მიწა და შენობა	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი

ტრანზაქციის ტიპი	იჯარა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
ტრანზაქციის თარიღი		13.01.2025	20.01.2025	24.01.2025
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
შენობა/ნაგებობების მთლიანი რაოდენობა	1	1	1	1
შენობა-ნაგებობების /სპორტული მოედნის მიწის მთლიანი ფართი კვ.მ	650.00	3500	150	800
შენობა-ნაგებობების ფიზიკური მდგომარეობა (რემონტის დონე)	2021 წ მოწყობილი, საშუალო რემონტი	ძველი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი
კომუნიკაციები	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
ინფორმაციის წყარო		myhome.ge	<a href="http://home.ge">home.ge</a>	<a href="http://home.ge">home.ge</a>
ID ან კონტაქტი		596125552	577020904	599502556
მეიჯარე		-	-	-
მოიჯარე		-	-	-
საიჯარო ქირა მთლიანი		28563	31736	4570
1 კვ.მ ფასი		8	212.00	6.00

№	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
1	საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		8.00	212.00	6.00

2	ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		8.00	212.00	6.00
3	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	შესწორება		-15%	-15%	-15%
	შესწორებული ფასი		6.8	180	5
4	იჯარით გაცემასთან დაკავშირებულ ი შემდგომი დანახარჯები	არა	არა	არა	არა
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		6.8	180	5
5	ბაზრის პირობები (თარიღი)		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		6.8	180	5
6	ადგილმდებარ ეობა:				
6.1	ქუჩა და მისადგომლობა	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი	უკეთესი	უკეთესი	უკეთესი



	შესწორება	-	-55%	-95%	-35%
	შესწორებული ფასი		3.06	9	3.25
6.2	კომერციული მიმზიდველობა		უკეთესი	უკეთესი	უკეთესი
	შესწორება		-95%	-95%	-95%
	შესწორებული ფასი		0.15	0.45	0.16
6.3	სხვა		მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0.00	0.00	0.16
	შესწორებული ფასი		0.15	0.45	0.16
7	ფიზიკური მახასიათებლები:				
7.1	ძირითადი შენობების ფართობი კვ.მ	650.00	3500	150	800
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		0.15	0.45	0.16
7.2	ძირითადი შენობების ქრონოლოგიური ასაკი, რემონტის დონე	2021 წ მოწყობილი, საშუალო რემონტი	ძველი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი	ახალი აშენებული, კარგი რემონტი
	შესწორება		0%	-65%	0%
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16

7.3	ექსტერიერი და ინტერიერი	-	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0%	0%	0%
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
7.4	პარკირების პირობები	-	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
7.5	კომუნიკაციები	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
8	ეკონომიკური მახასიათებლები	-	-	-	-
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
9	გამოყენება	-	-	-	-
	შესწორება		0.00	0.00	0.00
	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
10	ქონების მოძრავი კომპონენტები	არა	არა	არა	არა
	შესწორება		0.00	0.00	0.00

	შესწორებული ფასი		0.15	0.16	0.16
	შეწონვის კოეფიციენტი	<b>1,00</b>	0.6	0.2	0.2
	შეწონილი ფასები		0.09	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>

შეფასებული ღირებულება კვ.მ ლარი	0.15
ძირითადი შენობების ფართობი კვ.მ	<b>650.00</b>
შეფასებული მთლიანი ღირებულება ლარი	98.8
შეფასებული მთლიანი ღირებულება /დამრგვალებული/ ლარი	100.00

კორექტირების ახსნა :

1) უარყოფითი შესწორება შეტანილია გაყიდვის პირობების შედარების ელემენტში - 15%-ის ოდენობით, რომლის შინაარსი მდგომარეობს შემდგომში, რომ ბაზარზე როგორც წესი შეთავაზების ფასში შედის 10-15%-იანი ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ("ლიუფტს") ან/და მაკლერის ინტერესს.

2) შესწორება შეტანილია ადგილმდებარეობის შედარების ელემენტში:

2.1 შემფასებელს მიაჩნია და ბაზარზე ჩამოყალიბებულია მსგავსი მოსაზრება, როგორც ქუჩა და მისადგომლობა, ასევე კომერციული მიზნად გამოყენება არსებითად უკეთესი აქვს ანალოგებს, ვიდრე შეფასების ობიექტს, შესაბამისად განხორციელდა უარყოფითი შესწორებების შეტანა ანალოგების ფასებზე.

3) შესწორება შეტანილია ფიზიკური მახასიათებლების შედარების ელემენტში: - ძირითადი შენობების ქრონოლოგიური ასაკი, რემონტის დონე - აღნიშნულ ელემენტში ანალოგები უკეთესია შეფასების ობიექტზე, შესაბამისად, რომ გაგვეთანაბრებინა შეფასების ობიექტი და ანალოგები განხორციელდა უარყოფითი შესწორებების შეტანა ანალოგების ფასებზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საბაზრო მიდგომის მიხედვით შეფასების ობიექტის საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულამ შეფასების დღისთვის შეადგინა:

---

1) 83 კვ.მ ფართის ოთახის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა - 100 ასი ლარი  
/დამრგვალებული/,

2) 650 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტული მოედნის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა -  
100 ასი ლარი /დამრგვალებული/...

---

შემფასებლის ხელმოწერა:

**Vakhtang**  
**Gigashvili**  
Digitally signed  
by Vakhtang  
Gigashvili  
Date: 2025.02.19  
14:54:32 +04'00'



## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882024359302 - 15/03/2024 10:35:31მომზადების თარიღი  
15/03/2024 12:12:20

## საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
გორი	მეჯვრისხევი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
66	53	07	328	დაზუსტებული ფართობი: 10491.00 კვ.მ.
მისამართი: რაიონი გორი, სოფელი მეჯვრისხევი				ნაკვეთის წინა ნომერი: 66.53.07.188;
				შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო
				ფართობი-1610.34 კვ.მ, I სართული-772.15 კვ.მ, II
				სართული-838.19 კვ.მ, N2 საერთო ფართობი-20.25 კვ.მ

## მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022123834 , თარიღი 21/02/2022 18:46:59  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/02/2022

## უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- განკარგულება N35 , დამონმების თარიღი: 11/02/2022 , გორის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:  
სახელმწიფომესაკუთრე:  
სახელმწიფო

აღწერა:

## იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

## სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882024251457 თარიღი 29/02/2024 16:45:52	მოსარგებლე: სსიპ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლა; საგანი: დაზუსტებული ფართობი: 10491.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 66.53.07.188; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართობი- 1610.34 კვ.მ, I სართული-772.15 კვ.მ, II სართული- 838.19 კვ.მ, N2 საერთო ფართობი-20.25 კვ.მ; ვადა: უვადო, სარგებლობის უფლებით.
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 14/03/2024	მომართვა, რეესტრის ნომერი N5/876, დამონმების თარიღი 10/01/2024, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

## ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია შემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაკავშირებულად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.

- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)